



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 52] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, मार्च 1, 2012/फाल्गुन 11, 1933
No. 52] NEW DELHI, THURSDAY, MARCH 1, 2012/PHALGUNA 11, 1933

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 27 फरवरी, 2012

सं. टीएएमपी/62/2011-केओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38वां) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्द्वारा हाल्दिया में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिये वर्तमान किराया अनुसूची में कुछ प्रावधान शामिल करने हेतु कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव को, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/62/2011-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

...

आवेदक

आदेश

(जनवरी, 2012 के 14वें दिन पारित)

यह प्रकरण हाल्दिया में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिये वर्तमान किराया अनुसूची में कुछ प्रावधान शामिल करने हेतु कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित हैं।

2.1. केओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में उठाये गए मुख्य बिंदु संक्षेप में निम्नानुसार हैं:

- (i) केओपीटी ने अपनी किराया अनुसूची के संशोधन के लिये प्राधिकरण को भेजे अपने प्रस्ताव के संलग्नक - IV की मद स 1.1 (भूमि केलिये) के तहत, निम्नलिखित प्रावधान शामिल करने का प्रस्ताव किया था जो 2 दिसंबर 1999 को टीएएमपी द्वारा अनुमोदित पिछली किराया अनुसूची में मौजूद प्रावधानों के अनुरूप हैं :-

“(1) यदि उम्र (छ)(i),(ii) और (iii) में वर्णित प्रयोजनों के लिये वाणिज्यिक क्षेत्र के अलावा किसी क्षेत्र में भूमि ली जाती है तो, अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार संबंधित क्षेत्र पर लागू किराये और वाणिज्यिक क्षेत्र के किराये के बीच अंतर का 50% संबंधित क्षेत्र के किराये के अतिरिक्त प्रभारित किया जाएगा।

(2) भूमि के मिश्रित उद्देश्यों अर्थात्, कार्यालय-सह-आवास, के लिये उपयोग किये जाने की दशा में, प्रभार्य किराया विशिष्ट उपयोग के लिये लागू किराये का साधारण औसत होगा।

* गोदी आंतरिक क्षेत्र के भीतर आयात/निर्यात सामान के भंडारण हेतु अलग-अलग पोट के आधार पर आबंटन के मामले में ये दरें लागू नहीं होंगी।”

- (ii). जनवरी 2011 में टीएएमपी द्वारा इस प्रकार अनुमोदित संशोधित किराया अनुसूची में उपरोक्त प्रावधान नहीं थे।

- (iii). समय-समय पर वाणिज्यिक क्षेत्रों के अलावा अन्य क्षेत्रों में कार्यालय, धर्मकांटा, कार्याशाला के निर्माण जैसी कुछ जरूरत आधारित वाणिज्यिक गतिविधियों की आवश्यकता महसूस की जाती हैं, इसके साथ ही, समय-समय पर हाल्दिया में भूमि की मिलेजुले उद्देश्यों के लिये भी उपयोग किये जाने की आवश्यकता होती है। तदनुसार एसी वाणिज्यिक क्षेत्रों से इतर क्षेत्रों से किराये / लाइसेंस शुल्क की उच्चतर दर वसूलने की दृष्टिसे, हाल्दिया स्थित केओपीटी के भवन और भूमि की किराया अनुसूची में उपरोक्त दोनों प्रावधान शामिल करने की आवश्यकता है।

- (iv) इसके अलावा, केओपीटी ने एचडीसी के वाणिज्यिक क्षेत्र में कुछ पक्की छतवाला और ऐसी/सीआई छत वाला ढके हुए स्थान का कब्जा हासिल किया है और इन परिसरों को लाइसेंस शुल्क वसूलने पर लाइसेंस आधार पर आबंटित करने का निर्णय लिया है।

- (v) टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची में, एचडीसी के वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छत वाले और ऐसी/सीआई छत वाले ढके क्षेत्र के विषय में किराये / लाइसेंस शुल्क की कोई दर नहीं है।

2.2. केओपीटी ने हाल्दिया स्थित केओपीटी के भवन और भूमि की किराया अनुसूची में निम्नलिखित प्रावधान शामिल करने का प्रस्ताव किया है :-

- (क). संलग्नक-II की धारा (1) के अंत में निम्नलिखित प्रावधान शामिल किया जाना:

“नोट:

- (1) यदि भूमि उम्र वर्णित (ड) (च) और (घ) में वर्णित प्रयोजनों के लिये वाणिज्यिक क्षेत्र से इसर किसी अन्य क्षेत्र में ली जाती है तो, उपयोग के आधार पर, संबंधित क्षेत्र तथा वाणिज्यिक क्षेत्रों में (अलग-अलग) लागू किराये में अंतर का 50%, अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार, संबंधित क्षेत्र के भूमि किराए से अधिक प्रभारित किया जाएगा।

- (2) भूमि का मिलेजुले उद्देश्यों, अर्थात् कार्यालय-सह-आवास के लिये उपयोग किये जाने की दशा में, प्रभार्य किराया विशिष्ट उपयोग के लिये लागू किराये का साधारण औसत होगा।

* गोदी आंतरिक क्षेत्र के भीत आयात / निर्यात सामान के भंडारण हेतु अलग-अलग पोत के आधार पर आबंटन के मामले में ये दरें लागू नहीं होंगी।"

(ख). धारा (II) (मवन) के संलग्नक - II के अंतर्गत निम्नलिखित दरें शामिल किया जाना:

प्रस्तावित क्रम सं.	क्षेत्र, स्थिति, अन्यविवरण	किराया/लाइ.शुल्क की दर प्रतिवर्ग मीटर प्रतिमाह (₹ में)
(क) (V)	पक्की छतवाला निर्माण वाणिज्यिक क्षेत्र	87.86
(ख) (V)	एसी/सीआई छत वाला निर्माण वाणिज्यिक क्षेत्र	72.86

2.3. केओपीटी के न्यासी मंडल ने केओपीटी के दरमान में उपरोक्त प्रावधानों को शामिल करने के पक्षन के प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया है।

3. जैसाकि केओपीटी द्वारा प्रस्तुत परिकलनों से दिखायी देता है, इसके वाणिज्यिक क्षेत्र में, पक्की छत वाले निर्माण और एसी/सीआई छत वाले निर्माण के लिये निम्नलिखित तरीके से प्रस्तावित दरें परिकलित कर ली हैं:

(क). पक्की छतवाला निर्माण:

मद सं.	विवरण	राशि ₹. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह में
1	गोदी क्षेत्र में पक्की छतवाले निर्माण का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	77.00
2	गोदी क्षेत्र में भूमि का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	12.23
3	अंतर (1 - 2)	64.77
4	कार्यालय के उद्देश्य से वाणिज्यिक क्षेत्रों में भूमि का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	23.09
5	वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छतवाले निर्माण का प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क (4 + 3)	87.86

(ख). एसी/सीआई छत वाला निर्माण:

मद सं.	विवरण	राशि ₹. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह में
1	गोदी क्षेत्र में एसी/सीआई छतवाले निर्माण का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	62.00
2	गोदी क्षेत्र में भूमि का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	12.23
3	अंतर (1 - 2)	49.77
4	कार्यालय के उद्देश्य से वाणिज्यिक क्षेत्रों में भूमि का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	23.09
5	वाणिज्यिक क्षेत्र में एसी/सीआई छतवाले निर्माण का प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क (4 + 3)	72.86

4. प्रदत्त परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, प्रस्ताव की एक एक प्रति उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों को (जैसा केओपीटी ने सुझाव दिया था) उनकी टिप्पणियां/राय लेने के लिये परिपत्रित की गई थी। तट रक्षकों से प्राप्त टिप्पणियां केओपीटी को अग्रगण्य की गई थी। केओपीटी ने तट रक्षकों की टिप्पणियों पर, इस प्रकरण को फाइनल रूप दिये जाने तक अपना उत्तर/प्रतिसाद नहीं दिया है।

5. इस प्रकरण में 25 जनवरी 2012 को केओपीटी परिसर में एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया था। संयुक्त सुनवाई में केओपीटी तथा संबंधित उपयोगकर्ताओं / संगठन निकायों ने अपनी-अपनी प्रस्तुतियां रखीं।

6. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित कार्यवाहिया इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड पर उपलब्ध हैं। प्राप्त टिप्पणियों और सम्बद्ध पक्षों द्वारा रखे गए तर्कों का सार संबंधित पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

7. इस प्रकरण पर कार्यवाही करने के दौरान एकत्रित हुई सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है:-

(i). इस प्राधिकरण ने कोलकाता और हाल्दिया में भवन और भूमि के लिये किराया अनुसूची संशोधित करते हुए एक आदेश दिनांक 19 जनवरी 2011 पारित किया था। यह हाल्दिया पर पत्तन के भवन और भूमि के लिये अनुमोदित किराया-अनुसूची के संदर्भ में है कि पत्तन ने वर्तमान प्रस्ताव दाखिल किया है। केओपीटी का यह प्रस्ताव वाणिज्यिक क्षेत्र में निर्माणों के लिये लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने के साथ-साथ, हाल्दिया में वर्तमान किराया अनुसूची में कुछ प्रावधान बहाल करने के लिये है।

(ii). (क). दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश से पहले, हाल्दिया स्थित केओपीटी के संपदा के लिये प्रभार का लगाया जाना हाल्दिया स्थित भवन और भूमि के लिये दरों को संशोधित करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पारित दिनांक 2 दिसंबर 1999 के आदेश द्वारा शासित होता था। दिसंबर 1999 में अनुमोदित किराया-प्रभार की अनुसूची में, विशेषरूप से कोरी (अविकसित) भूमि के लिये, आवासीय क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, गोदी आंतरिक क्षेत्र, गोदी क्षेत्र, कुकराहती पन्सुरा और वाणिज्यिक क्षेत्र के लिये अलग-अलग प्रभार प्रदान किये गए थे, उपयोगकर्ताओं द्वारा वाणिज्यिक क्षेत्र में किन-किन उद्देश्यों के लिये भूमि ली जा सकती है, यहां नीचे दिये गए हैं:

(i). कार्यालय, बैंक, कार्यशाला, मरम्मत कारखाना (ऑटोमोबाइल छोड़कर), कोल्ड स्टोरेज इत्यादि।

(ii). दुकानें, बाजार, नर्सिंग होम, चिकित्सा केन्द्र, होटल्स और रेस्टोरेंट्स (बार के बिना) सेवा केन्द्र, मरम्मत कारखाने (ऑटोमोबाइल), धर्मकांटा इत्यादि।

(iii). सेनेमाघर, होटल एवं रेस्टोरेंट (बार के साथ) इत्यादि। उपरोक्त तीन उद्देश्यों के लिये भूमि के लाइसेंस देने हेतु तीन भिन्न-भिन्न दर प्रदान की गई थीं।

(ख). वाणिज्यिक क्षेत्र के अंतर्गत सूचीबद्ध उद्देश्यों के लिये वाणिज्यिक क्षेत्र से इतर क्षेत्र में यदि भूमि ली जाती है तो दिसंबर 1999 का आदेश अनुबंध करता है कि संबंधित क्षेत्र के लिये अनुमोदित भूमि किराये से, संबंधित क्षेत्र के लिये लागू किराये और वाणिज्यिक क्षेत्र के लिये लागू किराये के बीच के अंतर का 50% अधिक, उपयोगिता पर निर्भर करते हुए प्रभारित किया जाएगा। उसी आदेश में प्रदत्त एक और सशर्तता ने अनुबंध किया कि यदि भूमि मिलेजुले उद्देश्यों में उपयोगिता के लिये (अर्थात्, कार्यालय-सह-आवास) प्रभार्य किराया, विशिष्ट उपयोगों के लिये लागू किरायों का साधारणसा औसत होगा। एक तीसरी शर्त भी थी जिसका कहना था कि गोदी आंतरिक क्षेत्र में कोरी (अविकसित) भूमि तथा हार्डस्टैंड लैंड के लिये प्रदत्त दरें, गोदी आंतरिक क्षेत्र के भीतर कार्गो के भंडारण के लिये अलग-अलग पोतों पर भूमि आबंटन के मामले में लागू नहीं हैं।

(ग). केओपीटी ने कोलकाता और हाल्दिया स्थित भवनों और भूमि के लिये किराया अनुसूची के संशोधन के लिये अपने प्रस्ताव में, जो दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश में परिवर्तित हो गया, वास्तव में उपरोक्त तीन सशर्तताएं प्रस्तावित की थीं। किन्तु, अनायास ही, कथित सशर्तताएं दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश में किराया अनुसूची तैयार करते समय छूट गई।

(घ). उस स्थिति पर विचार करते हुए कि केओपीटी ने कथित सशर्तताओं की बहाली की आवश्यकता को उजागर किया है और, यह बात ध्यान में रखते हुए कि यह दिसंबर 1999 के पिछले आदेश में अनुमोदित सशर्तताओं की बहाली मात्र होगा और, इस कार्यवाही में जितने उपयोगकर्ताओं से परामर्श किया गया उनमें से किसी ने भी कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की है, इन्हें दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश में अनुमोदित भूमि और भवनों के किराये की अनुसूची में उपयुक्त रूप में शामिल किया जाता है।

- (iii) (क) दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश में अनुमोदित हाल्दिया स्थित भूमि और भवनों के किराया-अनुसूची भवनों के लिये किराये प्रदान करती हैं। भवनों में, "पक्की छतवाले निर्माण" तथा "एसी/सीआई छतवाले निर्माण" भी शामिल हैं। छतवाले निर्माणों की इन दो श्रेणियों के लिए किराये क्षेत्रवार प्रदान किये गए हैं। छतवाले निर्माणों में से प्रत्येक के नीचे क्षेत्रों को आवासीय क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, गोदी आंतरिक क्षेत्र और गोदी क्षेत्र के रूप में दिखाया गया है। दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश में वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित भवनों के लिये कोई दर नहीं दी गई है क्योंकि केओपीटी द्वारा इस बारे में कोई प्रस्ताव नहीं किया गया था।
- (ख). हाल्दिया स्थित केओपीटी के भवनों और भूमि के किराये की अनुसूची में वाणिज्यिक क्षेत्र स्थित कोरी (अविकसित) भूमि के लिये किराये प्रदान किये गए हैं। केओपीटी ने बताया है कि उसने वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छत वाले और एसी/सीआई छतवाले निर्माण अधिग्रहित किये हैं और इन निर्माणों को लाइसेंस आधार पर आबंटित करने का निर्णय लिया है, चूंकि वर्तमान दरमान में वाणिज्यिक क्षेत्र में निर्माण के लिये इस समय कोई दर उपलब्ध नहीं है, केओपीटी ने वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छत वाले निर्माणों और एसी/सीआई छत वाले निर्माणों के लिये दरें प्रस्तावित की हैं।
- (ग). जैसाकि पहले सूचित किया गया है, किराया-अनुसूची वाणिज्यिक क्षेत्र में कोरी भूमि के लिये लाइसेंस शुल्क प्रदान करती है। इसके अलावा, किराया अनुसूची में गोदी क्षेत्र में ढके हुए स्थानों के लिये भी लाइसेंस शुल्क है। तदनुसार, केओपीटी ने पक्की छतवाले निर्माणों और एसी/सीआई छतवाले निर्माणों के लिये लाइसेंस शुल्क का परिकलन वाणिज्यिक क्षेत्र में कोरी भूमि और गोदी क्षेत्र में ढके हुए स्थान के लिये किराया अनुसूची में पहले से उपलब्ध लाइसेंस शुल्क की दरों के आधार पर किया है।
- (घ). जहां तक वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छत वाले निर्माण के लिये लाइसेंस शुल्क के परिकलन का संबंध है, गोदी क्षेत्र में पक्की छत वाले निर्माणों के लिये प्रदत्त ₹ 77/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के वर्तमान लाइसेंस शुल्क पर ही विचार किया गया है। गोदी क्षेत्र में कोरी भूमि के लिये ₹ 12.23 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर प्रदत्त लाइसेंस शुल्क को ₹ 77/- के लाइसेंस-शुल्क की दर में समायोजित किया गया है और गोदी क्षेत्र में केवल निर्माण के लिये लाइसेंस शुल्क की दर ₹ 64.77 पर परिगणित की गई है। वाणिज्यिक क्षेत्र में कार्यालय हेतु कोरी भूमि के लिये ₹ 23.09 प्रति वर्ग मीटर पर प्रदत्त लाइसेंस-शुल्क की दर को निर्माणों के लिये परिभाषित ₹ 64.77 की लाइसेंस शुल्क की दर में पुनः जोड़ा गया है।

इस प्रकार, वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छत वाले निर्माण की दर ₹ 87.86 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह पर परिगणित हुई है। संक्षेप में, गोदी क्षेत्र के लिये प्रासंगिक निर्माण के लिये परिणामजनित राशि को वाणिज्यिक क्षेत्र में भूमि और निर्माण के लिये समेकित / एकीकृत लाइसेंस शुल्क प्रदान करने हेतु हिसाब में लिया गया है। चूंकि, केओपीटी ने प्रासंगिक अवसरों पर, निर्माणों के लिये लाइसेंस शुल्क की वर्तमान दरें प्रस्तावित करने हेतु कथित रूप से, सभी निर्माणों की पूंजी लागत के औसत पर विचार किया है तो वाणिज्यिक क्षेत्र के लिये शुल्क परिगणित करने हेतु गोदी क्षेत्र के निर्माण के परिणामजनित शुल्क पर विचार करना युक्तिसंगत ही लगता है। वाणिज्यिक क्षेत्र में एसी/सीआई छत वाले निर्माणों के लिये ₹ 72.86 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क की परिगणना के लिये भी वही पद्धति अपनायी गई है।

संयोगवश, हाल्दिया के लिये किराया अनुसूची, गोदी क्षेत्र में विभिन्न श्रेणियों के लिये लाइसेंस शुल्क के अतिरिक्त, औद्योगिक क्षेत्र में भूमि और भावनों के लिये अलग लाइसेंस शुल्क प्रदान करती हैं। औद्योगिक क्षेत्र के लिये अलग-अलग (संबंधित) श्रेणी हेतु प्रदत्त लाइसेंस शुल्क की दरें, गोदी क्षेत्र में विभिन्न श्रेणियों के लिये प्रदत्त लाइसेंस शुल्क की दरों से कम हैं। जैसा पहले बताया गया है केओपीटी ने अधिक लाभकारी लाइसेंस शुल्क परिगणित करने हेतु गोदी क्षेत्र में विभिन्न श्रेणियों के लिये प्रदत्त लाइसेंस शुल्क की दरों पर विचार किया है।

- (ड) उपरोक्त विश्लेषण के अनुरूप, वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छत वाले निर्माणों तथा एसी/सीआई छत वाले निर्माणों के लिये लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने हेतु तैयार की गई विवरणी संलग्नक-1 के रूप में संलग्न है। संयोगवश, इस कार्यवाही में जिस भी उपयोगकर्ता से परामर्श किया गया किसी ने भी प्रस्तावित दरों के परिकलन के लिये अपनायी गई पद्धति पर आपत्ति नहीं की।
- (iv). तटरक्षकों द्वारा किया गया निवेदन कि इसके द्वारा इस्तेमाल की जा रही भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनों के अंतर्गत वर्गीकृत न किया जाए और उनके मामले में पट्टेदारी की अवधि कम से कम 99 वर्ष कर दी जाए, इस प्राधिकरण के नियामक कार्यक्षेत्र के बाहर है। इसलिये, यह प्राधिकरण तट रक्षकों द्वारा की गई प्रस्तुतियों में गहराई तक नहीं जाना चाहता है।
- (v). परिणामस्वरूप, और उम्र दिये गए कारणों से और समग्र विचार विमर्श के बाद यह प्राधिकरण निम्नलिखित अनुमोदित करता है:-

(क). दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश का भाग बने संलग्नक- II की धारा (I) - भूमि, के अंत में निम्नलिखित प्रावधान शामिल करना:

"नोट:

- (1) यदि भूमि उम्र वर्णित (ड), (च) और (घ) में वर्णित प्रयोजनों के लिये, वाणिज्यिक क्षेत्र से इतर किसी अन्य क्षेत्र में ली जाती है तो उपयोग के आधार पर, संबंधित क्षेत्र तथा वाणिज्यिक क्षेत्रों में (अलग-अलग) लागू किराये में अंतर का 50%, अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार, संबंधित क्षेत्र के भूमि किराये से अधिक प्रभारित किया जाएगा।
- (2) भूमि का मिलेजुले उद्देश्यों अर्थात् कार्यालय-सह-आवासीय उपयोग किये जाने की दशा में प्रभार्य किराया विशिष्ट उपयोग के लिये लागू किराये का साधारण औसत होगा।
- (3) क्रम सं। ग(i) और (ii) पर गोदी आन्तरिक क्षेत्र (सीमाशुल्क बंधित क्षेत्र के भीतर) (कोरी भूमि) और गोदी आन्तरिक क्षेत्र (सीमाशुल्क बंधित क्षेत्र) (हार्ड स्टैंड लैंड) के लिये प्रदत्त दरें। गोदी आन्तरिक क्षेत्र के भीतर आयात / निर्यात सामान के भंडारण के लिये अलग-अलग पोट के अनुसार आबंटन के मामले में लागू नहीं होगा।"

(ख). दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश का भाग बनने वाले संलग्नक-II की धारा (II)(भवन) के अंतर्गत वर्तमान क्रम सं.(क) (iv) के बाद क्रम सं.(क) (V) पर निम्नलिखित नई प्रविष्टि उपयुक्तरूप से शामिल करना:

"वाणिज्यिक क्षेत्र 87.86"

(c). दिनांक 19 जनवरी 2011 के आदेश का भाग बनने वाले संलग्नक - II की धारा (II) (भवन) के अन्तर्गत वर्तमान क्रम सं। (ख)(iv) के बाद क्रम सं। (ख)(v) पर निम्नलिखित नई प्रविष्टि उपयुक्त रूप से शामिल करना:

"वाणिज्यिक क्षेत्र 72.86"

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/143/11/असा.]

संलग्नक -I

वाणिज्यिक क्षेत्र में पक्की छत वाले निर्माणों और ऐसी/सीआई छत वाले निर्माणों के लिये लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु गणना।

पक्की छत वाले निर्माण:

मद सं.	किराया अनुसूची में संदर्भ	प्रशुल्क मद	लाइसेंस शुल्क की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (₹ में)
1.	"II भवन" के तहत क्रम सं (IV)	गोदी क्षेत्र में पक्की छत वाले निर्माण का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	77.00
2.	"I भूमि" के तहत क्रम सं (घ)	गोदी क्षेत्र में कोरी (अधिकृत) भूमि का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	12.23
3.	-	केवल निर्माण के लिये लाइसेंस शुल्क (प्रशुल्क मद 1 और 2 के बीच अंतर)	64.77
4.	"I भूमि" के तहत क्रम सं (ड)	वाणिज्यिक क्षेत्र में कार्यालय के उद्देश्य से कोरी भूमि के लिये अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	23.09
5.	-	पक्की छत वाले निर्माण के लिये लाइसेंस शुल्क (मद सं 3+ 4)	87.06

ऐसी/सीआई छत वाले निर्माण:

मद सं.	किराया अनुसूची में संदर्भ	प्रशुल्क मद	लाइसेंस शुल्क की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (₹ में)
1.	"II भवन" के तहत क्रम सं (IV)	गोदी क्षेत्र में ऐसी/सीआई छत वाले निर्माण का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	62.00
2.	"I भूमि" के तहत क्रम सं (घ)	गोदी क्षेत्र में ऐसी/सीआई छत वाले निर्माण का अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	12.23
3.	-	केवल निर्माण के लिये लाइसेंस शुल्क (प्रशुल्क मद 1 और 2 के बीच अंतर)	49.77
4.	"I भूमि" के तहत क्रम सं (ड)	वाणिज्यिक क्षेत्र में कार्यालय के उद्देश्यों से कोरी भूमि के लिये अनुसूचित लाइसेंस शुल्क	23.09
5.	-	केवल निर्माण के लिये लाइसेंस शुल्क छत वाले निर्माण के लिये लाइसेंस शुल्क (मद सं 3+ 4)	72.86

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 27th February, 2012

No. TAMP/62/2011-KOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Kolkata Port Trust (KOPT) to incorporate some provisions in the existing Rent Schedule for Land and Building of KOPT at Haldia as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/62/2011-KOPT

Kolkata Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 14th day of February, 2012)

This case relates to a proposal received from the Kolkata Port Trust (KOPT) to incorporate some provisions in the existing Rent Schedule for Land and Buildings of KOPT at Haldia.

2.1 The main points made by KOPT in its proposal are summarized below:

- (i). KOPT under item no. 1.1 (for land) of Annexure – IV of its proposal sent to TAMP for revision of its Rent Schedule had proposed for inclusion of the following provisions, which were in line with the provision that existed in the earlier Rent Schedule approved by TAMP on 2 December 1999

“(1) If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes as mentioned in (g) (i), (ii) & (iii) above, 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charged extra over the land rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.

(2) In the event of utilisation of land for mixed purpose i.e. office-cum-residential, the rent chargeable shall be simple average of applicable rents for the specific usage.

* These rates are not applicable in case of allotment on ship-to-ship basis for storage of import/export goods inside Dock Interior Zone.”

- (ii). The revised Rent Schedule so approved by TAMP in January 2011 does not have the above provisions.
- (iii). At times, necessities are felt for creating some need based commercial activities such as creation of offices, weigh bridges, workshops, in zones other than Commercial zones, besides, at times, land are also required to be utilized at Haldia for mixed purposes. Accordingly, from the point of view of recovering higher rate of rent/ licence fee out of such commercial activities etc. on zones other than Commercial zone, the above two provisions are required to be incorporated in the Rent Schedule of KOPT's land and buildings at Haldia.
- (iv). Further, the KOPT has obtained possession of some Pucca Roofed and AC/CI Roofed covered space in Commercial Zone of HDC and has decided to allot these premises on licence basis on realization of licence fee.
- (v). The Rent Schedule approved by TAMP does not have any rate of rent/ licence fee in respect of Pucca Roofed and AC/CI Roofed covered space in Commercial Zone of HDC.

2.2. The KOPT has proposed inclusion of the following provisions in the existing Schedule of Rent of KOPT's land and buildings at Haldia:

- (a). Inclusion of the following provisions at the end of Clause (i) of Annex – II:

" Note:

- (1) If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes as mentioned in (e), (f) & (g) above, 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charged extra over the land rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.
- (2) In the event of utilisation of land for mixed purpose i.e. office-cum-residential, the rent chargeable shall be simple average of applicable rents for the specific usage.

* These rates are not applicable in case of allotment on ship-to-ship basis for storage of import/export goods inside Dock Interior Zone."

- (b). Inclusion of the following rates under Clause (II) (BUILDINGS) of Annex – II:

Proposed Sl. No.	Zone, Location, other description	Rate of Rent/ Licence fee per sq. mtrs. per month (in ₹)
(a) (v)	Pucca Roofed Structure Commercial Zone	87.86
(b) (v)	AC/ CI Roofed Structure Commercial Zone	72.86

2.3. The Board of Trustees of the KOPT has approved the proposal of the port for inclusion of the above said provisions in the Scale of Rates of KOPT.

3. As seen from the workings furnished by KOPT, it has arrived at the proposed rates for the Pucca Roofed structures and AC/CI roofed structures at Commercial zone in the following manner:

- (a). Pucca roofed structure:

Item no.	Description	Amt. in ₹. per sq. mtr per month
1	Scheduled licence fee of pucca roofed structure in the Dock Zone	77.00
2	Scheduled licence fee of land in the Dock Zone	12.23
3	Difference (1 – 2)	64.77
4	Scheduled licence fee of land in the Commercial Zone for office purpose	23.09
5	Proposed licence fee of pucca roofed structure in the Commercial Zone (4 + 3)	87.86

- (b). AC/ CI roofed structure:

Item no.	Description	Amt. in ₹. per sq. mtr per month
1	Scheduled licence fee of AC/ CI roofed structure in the Dock Zone	62.00
2	Scheduled licence fee of land in the Dock Zone	12.23
3	Difference (1 – 2)	49.77
4	Scheduled licence fee of land in the Commercial Zone for office purpose	23.09
5	Proposed licence fee of AC/ CI roofed structure in the Commercial Zone (4 + 3)	72.86

4. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the proposal was circulated to the users / user organisations (as suggested by KOPT) for seeking their comments. The comments received from Coast Guard were forwarded to the KOPT. KOPT has not responded to the comments of Coast Guard till finalization of this case.

5. A joint hearing in this case was held on 25 January 2012 at the KOPT premises. At the joint hearing, the KOPT and the concerned users / organisation bodies have made their submissions.

66561/12-3

6. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

7. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). This Authority had passed an Order dated 19 January 2011 revising the Schedule of Rent for Land and Building at Kolkata and Haldia. It is with reference to the Schedule of Rent approved for the Land and Buildings of the port at Haldia that the port has filed the present proposal. The proposal of the KOPT is for reinstatement of certain provisions in the existing Rent Schedule applicable at Haldia, apart from fixation of license fee for structures in the Commercial Zone.
- (ii). (a). Prior to the Order dated 19 January 2011, the levy of charges for the estates of KOPT at Haldia was governed by the Order dated 2 December 1999 passed by this Authority revising the rates for land and buildings at Haldia. The Schedule of rent charges, for bare land in particular, approved in December 1999 prescribed separate charges for Residential Zone, Industrial Zone, Dock Interior Zone, Dock Zone, Kukrahati, Panskura and Commercial Zone. The purposes for which land can be taken by the users in the commercial zone are as given hereunder:
 - (i). Offices, Banks, Workshops, Repair Shops (excluding Automobiles), cold storage etc.
 - (ii). Shops, Markets, Nursing Homes, Medical Clinics, Hotels and Restaurants (without Bar), Service Stations, Repair Shops (Automobile), Weighbridge etc.
 - (iii). Cinema House, Hotel and Restaurant (with Bar) etc. Three differential rates were prescribed for licensing of land for the above said three purposes.
- (b). If land is taken in a zone other than commercial zone for the purposes listed under commercial zone, the December 1999 Order stipulated that 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and the commercial zone depending upon the usage shall be charged extra over land rent approved for the respective zone. Another conditionality prescribed in the same Order stipulated that if the land is taken for utilisation of mixed purposes (i.e. office-cum-residential), the rent chargeable shall be simple average of applicable rents for the specific usage. There was a third conditionality which stated that the rates prescribed for bare land and hard stand land in the Dock Interior Zone are not applicable in case of allotment of land on ship to ship basis for storage of cargo inside Dock Interior Zone.
- (c). The KOPT in its proposal for revision of Rent Schedule for Land and Buildings at Kolkata and Haldia, which culminated into the Order dated 19 January 2011 had in fact proposed the above said three conditionalities. However, the said conditionalities were missed out inadvertently while framing the Rent Schedule in the Order dated 19 January 2011.
- (d). Considering the position that the KOPT has brought out the need for restoration of the said conditionalities and keeping in view that it will be only reinstatement of the conditionalities approved in the earlier Order of December 1999 and none of the users consulted in this proceedings has expressed any objection, they are suitably included in the existing Schedule of Rent for Land and Buildings approved in the Order dated 19 January 2011.
- (iii). (a). The Schedule of Rent for Land and Buildings of KOPT at Haldia approved in the Order dated 19 January 2011 prescribes rentals for Buildings. Buildings include "Pucca Roofed Structures" and "AC/CI Roofed structures". The rentals for these two categories of roofed structures are prescribed Zone-wise. The zones shown under each of the roofed structures are Residential Zone, Industrial Zone, Dock Interior Zone and Dock Zone. No rates are prescribed for buildings in Commercial Zone in the Order dated 19 January 2011 since no proposal was made by the KOPT in this regard.

- (b). Rentals are prescribed in the Schedule of Rent and Buildings of KOPT at Haldia for bare lands at Commercial Zone. The KOPT has reported that it has taken over pucca roofed and AC/CI roofed structures in the Commercial Zone and has decided to allot these structures on license basis. Since no rates are presently available for the structures in the commercial Zone in the existing Rent Schedule, the KOPT has proposed rates for pucca roofed structures and AC/CI roofed structures in the Commercial Zone.
- (c). As stated earlier, the Rent Schedule prescribes license fee for bare lands in Commercial Zone. Besides, the Rent Schedule also contains license fee for covered spaces in the Dock Zone. Accordingly, the KOPT has derived the license fee for pucca roofed structures and AC/CI roofed structures based on the rate of license fee already available in its Rent Schedule for bare lands in the Commercial Zone and covered space in the dock Zone.
- (d). As far as computation of license fee for pucca roofed structures in the Commercial Zone is concerned, the existing license fee of ₹77 per sq.mtr per month prescribed for pucca roofed structures in the dock Zone is considered. The existing license fee for bare land in the Dock Zone prescribed at ₹12.23 per sq.mtr per month is adjusted in the rate of license fee of ₹77 and the rate of license fee for structure alone in the Dock Zone is arrived at ₹64.77. The rate of license fee prescribed at ₹23.09 per sq.mtr for bare land alone in the Commercial Zone for office purposes is added back to the rate of license fee for structures derived at ₹64.77.

Thus, the rate of license fee for pucca roofed structures in the Commercial Zone is arrived at by KOPT at ₹87.86 per sq.mtr per month. In short, the deduced amount (fee) for structure relevant for Dock Zone is taken into account to prescribe the consolidated license fee for land and structure at the Commercial Zone. Since the KOPT had reportedly considered the average of the capital cost of all structures to propose the existing rates of license fee for structures at the relevant point of time the consideration of the deduced fee of structure of Dock Zone to derive the fee for Commercial Zone appears to be logical. The same methodology is followed for calculation of license fee at ₹72.86 per sq.mtr per month for AC/CI roofed structures in the Commercial Zone.

Incidentally, the Rent Schedule for Haldia prescribes license fee for lands and buildings separately for Industrial Zone, apart from the license fee for the respective category in the Dock Zone. The rates of license fee prescribed for Industrial Zone for the respective category is lower than the rates of license fee prescribed for the respective category in the Dock Zone. As stated earlier, the KOPT has considered the rates of license fee prescribed for the respective category in the Dock Zone to derive the license fee which is more beneficial.

- (e). The statement for fixing license fee for pucca roofed structures and AC/CI roofed structures in the Commercial Zone prepared in line with the above analysis is attached as Annex - 1. Incidentally, no users consulted in this proceedings has objected to the approach adopted to derive the proposed rates.
- (iv). The submissions made by Coast Guard that land used by it should not be classified under commercial purpose and the tenure of lease should be atleast 99 years in their case are beyond the regulatory jurisdiction of this Authority. Therefore, this Authority does not like to go into the submissions made by the Coast Guard.

665 GI/12-4

(v). In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the following:

(a). Inclusion of the following provisions at the end of Clause (I) LANDS of Annex-II forming part of the Order dated 19 January 2011.

" Note:

(1) If land is taken in a zone other than Commercial Zone for the purposes as mentioned in (e), (f) & (g) above, 50% of the difference in rent between that applicable for the respective zone and commercial zone depending upon the usage, shall be charged extra over the land rent for the respective zone as per approved Rent Schedule.

(2) In the event of utilisation of land for mixed purpose i.e. office-cum-residential, the rent chargeable shall be simple average of applicable rents for the specific usage.

(3) The rates prescribed for Dock Interior Zone (Inside custom bonded area) (bare land) and Dock Interior Zone (Inside custom bonded area) (Hard Stand Land) at Serial No. c (i) and (ii) respectively are not applicable in case of allotment on ship-to-ship basis for storage of import/export goods inside Dock Interior Zone."

(b). Inclusion of the following new entry suitably at Serial No.(a)(v) after the existing Serial No.(a)(iv) under Clause (II) (BUILDINGS) of Annex-II forming part of Order dated 19 January 2011:

"Commercial Zone 87.86"

(c). Inclusion of the following new entry suitably at Serial No.(b)(v) after the existing Serial No.(b)(iv) under Clause (II) (BUILDINGS) of Annex-II forming part of Order dated 19 January 2011:

"Commercial Zone 72.86"

RANI JADHAV, Chairperson

[ADVT. III/4/143/11/Exty.]

Annex - I

Calculation for fixation of license fee for Pucca Roofed Structures and AC/CI Roofed Structures in the Commercial Zone

Pucca Roofed Structures

Item No.	Reference to Rent Schedule	Tariff Item	Rate of license fee per sq. mtr per month (In ₹)
1.	Serial No. (iv) under "II Buildings".	Scheduled license fee of pucca roofed structure in the Dock Zone	77.00
2.	Serial No. (d) under "I lands".	Scheduled license fee of bare land in the Dock Zone.	12.23
3.	-	License fee for structures alone (Difference between tariff items 1 and 2)	64.77

4.	Serial No. (e) under "I lands".	Scheduled license fee for bare land in the Commercial Zone for office purposes.	23.09
5.	-	License fee for Pucca roofed structures (Item 3 + 4)	87.86

AC/CI Roofed Structures

Item No.	Reference to Rent Schedule	Tariff Item	Rate of license fee per sq. mtr per month (In ₹)
1.	Serial No. (iv) under "II Buildings".	Scheduled license fee of AC/CI roofed structure in the Dock Zone	62.00
2.	Serial No. (d) under "I lands".	Scheduled license fee of AC/CI roofed structures in the Dock Zone	12.23
3.	-	License fee for structures alone (Difference between tariff items 1 and 2)	49.77
4.	Serial No. (e) under "I lands".	Scheduled license fee for bare land in the Commercial Zone for office purposes.	23.09
5.	-	License fee for AC/CI roofed structures (Item 3 + 4)	72.86